

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 1 von 7

Turnhallen SA Halden – Sanierung und Neubau einer dritten Turnhalle
Bewilligung des Baukredites von CHF 12'610'000 6.1.5.1

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 17. Oktober 2017 und auf Art. 36,
Ziff. 4 der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Der Baukredit für den Neubau einer Turnhalle und die Sanierung der bestehenden Turnhallen der Schulanlage Halden von CHF 12'610'000, inkl. 8 % MWST, wird bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisbasis April 2017) und der Bauausführung.
3. Der Kredit wird gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung als dringlich erklärt und mit Einverständnis des Stadtrates der Volksabstimmung entzogen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Schulpflege
 - Schulverwaltung
 - Präsidialabteilung
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Liegenschaftenverwaltung



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 2 von 7

BERICHT

1. Ausgangslage

Am 1. Dezember 2014 genehmigte der Gemeinderat den Projektierungskredit für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Halden. Inzwischen wurde der Baukredit in der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 angenommen, und die Bauarbeiten sind im Gange.

Der Projektierungskredit enthielt jedoch die Planung des Neubaus einer dritten Turnhalle und der Sanierung der bestehenden Turnhallen nicht, nachdem der Gemeinderat dieses Vorhaben im Hinblick auf eine mögliche Realisierung einer Mehrzweckhalle in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Halden sistierte. Die Weiterverfolgung des Mehrzweckhallenprojekts wurde jedoch vom Gemeinderat am 5. Dezember 2016 abgelehnt. In der Folge beauftragte der Stadtrat die Objektbaukommission Schulanlage Halden mit der Erarbeitung eines Vorprojekts für den Turnhallenbereich. Als Grundlage dient das Siegerprojekt des Studienauftrags für das Gesamtprojekt der Schulanlage Halden.

Auf Basis dieses Vorprojekts stellt der Stadtrat nun den Antrag über den Baukredit von CHF 12'610'000 für den Neubau der dritten Turnhalle, die umfassende Erneuerung des bestehenden Turnhallengebäudes, die baulichen Anpassungen zur funktionalen Verbindung der beiden Gebäude und zur Erstellung der Aussenanlagen mit den beiden neuen Allwetterplätzen.

Die zusätzliche Turnhalle wird im Hinblick auf die wachsende Anzahl der Oberstufen-Klassen dringend benötigt. Die beiden bestehenden Turnhallen sind während der Schulzeit bereits überlastet. Der Sanierungsbedarf des bestehenden Turnhallengebäudes entspricht demjenigen der bestehenden Schultrakte.

Ziel ist, das Bauvorhaben auf das Schuljahr 2020/21 hin abschliessen zu können. Dass dies gelingt, ist ambitiös. Unter der Voraussetzung, dass der Baukredit im Rahmen einer Urnenabstimmung bewilligt werden muss, wird dies nicht möglich sein. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat deshalb, unter Anwendung von Art. 11 GO seinen Beschluss als dringlich zu erklären und auf eine Urnenabstimmung zu verzichten. Da es sich um die Komplettierung der laufenden Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Halden handelt, betrachtet der Stadtrat dieses Vorgehen als opportun. Natürlich ist auch eine beförderliche Behandlung des Geschäfts im Gemeinderat Voraussetzung für die zeitgerechte Realisierung des Bauvorhabens.

2. Bauprojekt

2.1. Allgemeines

Die neue Turnhalle wird auf dem bisherigen Allwetterplatz nordwestlich des Trakts A und in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Turnhallengebäude erstellt. Die Halle wird auf das Niveau der unteren, bestehenden Turn-



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 3 von 7

halle versenkt. Damit kann der Garderobenbereich für beide Gebäude zusammen konzipiert werden. Der Eingang zur neuen Turnhalle erfolgt über den bestehenden Turnhalleneingang.

Der Allwetterplatz wird durch zwei kleinere Allwetterplätze ersetzt, welche aber immer noch für die verschiedenen Nutzungen im Turnunterricht ausreichen. Sie stehen auch weiterhin der allgemeinen Benützung offen.

Angesichts der engen baulichen und funktionalen Verknüpfung der neuen Turnhalle mit dem bestehenden Gebäude drängt sich eine Gesamtplanung für Neubau und Sanierung auf. Während der Bauzeit sollen die Hallen möglichst benutzt werden können. Einschränkungen sind aber nicht zu vermeiden.

2.2. Neubau Turnhalle

Situation

Die zusätzliche Einfachturnhalle liegt im Nordwesten der Anlage und bildet zusammen mit dem bestehenden Turnhallentrakt den Abschluss der Schulanlage Halden. Der neue Baukörper steht losgelöst und quer zum Turnhallengebäude auf dem heutigen Sportplatz und ragt nur mit den obersten vier Metern aus dem Boden.

Funktion

Funktional ist der Turnhallenneubau mit dem Altbau eng verknüpft. Über den gemeinsamen Haupteingang beim achteckigen Vordach werden alle drei Turnhallen erschlossen. Im 2. Untergeschoss wird die bestehende Treppe angepasst, um in den neuen Erschliessungsbereich mit den zusätzlichen Garderoben, WCs und Technikräumen zu gelangen.

Materialisierung und Konstruktion

Die konstruktive Umsetzung der Fassade sucht den Dialog mit den bestehenden Bauten und interpretiert sie neu. Wie beim Schulhausneubau gliedern Betonstützen den Baukörper und tragen das markante Vordach. Die Fassade mit Glasbausteinen dient der Turnhalle für eine angenehme Belichtung und schützt sie zugleich vor den sie umgebenden Sportplätzen. Auf einen aussenliegenden Sonnenschutz kann verzichtet werden. Das umlaufende Bandfenster unter dem Vordach gibt Ausblicke frei und ermöglicht das natürliche Lüften der Halle. Eine Kassettendecke aus Ortbeton überspannt die Turnhalle und wird allseitig über die Stützen abgetragen. Das Flachdach ist extensiv begrünt.

2.3. Sanierung Altbau

Grundsätzlich ist ein ähnlicher Umfang der Sanierung wie bei den Trakten A bis D angezeigt: Ersatz der gesamten Haustechnik inkl. neuen Beleuchtungskörpern, teilweise Erneuerung der Oberflächen, Ersatz der brennbaren Holzdecken im Treppenhaus und die nötigen Erdbebenverstärkungen. Die Hauswartwoh-



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 4 von 7

nung wird in Zukunft nicht mehr benötigt, was den Rückbau des später angebauten Treppenhauses nahelegt. Der räumliche Bezug vom achteckigen Pausendach diagonal zur neuen Turnhalle kann dadurch gestärkt werden. Das bestehende Treppenhaus wird um ein Stockwerk weitergeführt, um die neue Nutzung von Schulräumen aufnehmen zu können. Der später erstellte Zwischenbau an der Nordostecke zwischen den Geräteräumen dient weiterhin als Technikraum, wodurch die bestehende Führung der Kanäle weiterverwendet wird.

2.4. Energie

Zur Wärmeerzeugung der neuen Turnhalle dient eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche die geforderten 20% erneuerbarer Energie abdeckt. Die Wärmeerzeugung der Bestandsbauten inklusive des bestehenden Turnhallentraktes ist nach wie vor im Technikraum des Turnhallentrakts untergebracht. Als Energiequelle dient für diese weiterhin der fossile Brennstoff Erdgas. Der ausgediente Gaskessel wird ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung der neuen Garderoben und Nebenräume darf ebenfalls an die bestehende Gasheizung angeschlossen werden.

2.5. Umgebungsgestaltung

Durch den Neubau der zusätzlichen Turnhalle sowie die Sanierung der bestehenden Hallen wird der nordwestliche Bereich der Schulanlage neu belebt. Die Umgebung rückt von ihrer heutigen Randlage verstärkt in den Fokus der Nutzung und öffnet sich zukünftig auch gegen die angrenzenden Bereiche.

Der Neubau ist umlaufend von einer Platzfläche umgeben, Sitzstufen und leicht terrassierte Grünflächen bilden die Übergänge zum öffentlichen Raum und setzen die charakteristische feine Höhenstaffelung des Areals fort. Die Einbindung ins Platz- und Wegesystem der übrigen Schulanlage erfolgt ebenfalls über diese Fläche, einen Fussweg Richtung Sportplatz sowie den Treppenweg Richtung Haupteingangsplatz mit dem achteckigen Dach. Asphaltflächen und Natursteinbeläge führen die Materialisierung des Schulareals selbstverständlich fort. Die Bepflanzung ist mit wenigen Bäumen und Solitärsträuchern licht und transparent gehalten.

Zwei Allwetterplätze mit einem EPDM-Belag bieten Platz für Outdoor-Aktivitäten wie Fussball, Basketball, Volleyball etc. und sind mit den entsprechenden Toren, Körben und Netzen ausgestattet. Der Platz wird an drei Seiten von einem ca. 4 m hohen Ballfangzaun eingefasst.

Bänke sowie individuelle, mobile Sitzobjekte aus Beton bieten Aufenthaltsmöglichkeiten und verbinden den Sportbereich zusätzlich gestalterisch mit der übrigen Anlage. Wenige Kandelaber-Leuchten dienen der Orientierung in der dunklen Tages- und Jahreszeit, ein Flutlichtmast zur Ausleuchtung der Sportfelder ist jedoch nicht vorgesehen.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 5 von 7

3. Terminplan

Mit einem äusserst gedrängten Terminplan wird das Ziel verfolgt, den Neubau und die Sanierung auf Beginn des Schuljahres 2020/21 fertigstellen zu können. Um den fristgerechten Bezug zu ermöglichen, beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Baukredit gemäss Art. 11 der Gemeindeordnung als dringlich zu erklären und der Urnenabstimmung zu entziehen.

Der Terminplan umfasst die folgenden Meilensteine:

- | | |
|---|------------------|
| • Stadtratsbeschluss | 17. Oktober 2017 |
| • Gemeinderatsbeschluss | Dezember 2017 |
| • Fertigstellung Detailprojekt und Baubewilligung | April 2018 |
| • Baubeginn Neubau | August 2018 |
| • Fertigstellung Neubau | Dezember 2019 |
| • Fertigstellung Sanierung | August 2020 |

4. Kosten**4.1. Aufteilung der Kosten**

Der gesamte Baukredit setzt sich aus den drei Teilbereichen "Neubau", "Sanierung" und "Umgebungsarbeiten" zusammen. Diese sind zwar technisch und im Bauablauf voneinander abhängig, aus Gründen der Vergleichbarkeit mit dem Projekt Erweiterung und Sanierung Schulanlage Halden sowie mit anderen Projekten werden die Kosten im Folgenden aber nach diesen Teilbereichen aufgliedert. Die Umgebungsarbeiten werden separat ausgewiesen, da die einzelnen Massnahmen nicht eindeutig der Erweiterung oder der Sanierung zugewiesen werden können.

4.2. Kostenschätzung

Die Baukosten für den Neubau und die Sanierung der Turnhallen Halden wurden im Vorprojekt mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ berechnet, Sie belaufen sich auf CHF 12'610'000, inkl. 8 % MWST, und setzen sich folgendermassen zusammen:



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 6 von 7

Hauptkostengliederung	Kosten inkl. MWST	
Neubau Turnhalle		
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	CHF	336'500
BKP 2 - Gebäude	CHF	6'703'500
BKP 5 - Baunebenkosten	CHF	447'500
BKP 9 - Ausstattung	CHF	168'000
Total Neubau Turnhalle	CHF	7'655'500
Sanierung bestehender Turnhallentrakt		
BKP 1 - Vorbereitungsarbeiten	CHF	216'500
BKP 2 - Gebäude	CHF	2'821'500
BKP 5 - Baunebenkosten	CHF	134'500
BKP 9 - Ausstattung	CHF	0
Total Sanierung bestehender Turnhallentrakt	CHF	3'172'500
Umgebungsarbeiten (BKP 4)	CHF	1'044'500
Reserve (BKP 6)	CHF	737'500
Total Neubau und Sanierung inkl. 8 % MWST	CHF	12'610'000

Der am 31. Januar 2017 bewilligte Projektierungskredit von CHF 150'000 ist im obenstehenden Baukredit vollständig enthalten. Die Kostengenauigkeit liegt bei $\pm 20\%$. Sie bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf die einzelnen Arbeitsgattungen. Grössere Abweichungen innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen und BKP-Hauptgruppen sind zulässig und gelten nicht als Kostenüberschreitungen. Die Anlagekosten beinhalten keine Budgetbeträge (Reserven) für Zusatzwünsche und Projektänderungen. Kosten für Winterbaumassnahmen, Alllastenentsorgung, Öffentlichkeitsarbeit, Finanzierung, Provisorien und Rekursverfahren sind im Kostenvoranschlag nicht enthalten. Massgebend für die Preisbasis ist der Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2017, 99.2 Punkte (Basis 2010).

4.3. Staatsbeiträge

Seit Inkrafttreten des neuen Finanzausgleichs am 1. Januar 2012 erhalten die Gemeinden für ihre Schulhausanlagen keine Staatsbeiträge mehr.

4.4. Beiträge der kantonalen Denkmalpflege

Grundsätzlich kann der Kanton an Objekte, welche formell unter Schutz stehen, entsprechende Beiträge an die geschützten Bauteile leisten. Gemäss dem geltenden Planungs- und Baugesetz haben allerdings der Kanton und die Gemeinden dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte erhalten bleiben. Daher kann die kantonale Denkmalpflege nur in Ausnahmefällen, das heisst bei besonders aufwändigen Restaurierungen, Beiträge an Gemeinden und Schulgemeinden sprechen. Da es sich bei der Schulanlage Halden nur um Sanierungsarbeiten handelt, wird sich der Kanton gemäss Auskunft nicht an den Kosten beteiligen.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKONSITZUNG VOM 17. Oktober 2017
SEITE 7 von 7**4.5. Folgekosten**

Nettoinvestition inkl. MWST	CHF	12'610'000
<hr/>		
Künftige Belastung der Laufenden Rechnung		
Abschreibung, Verzinsung (10% von 12'610'000)	CHF	1'261'000
Betriebliche und personelle Folgekosten (2% von 7'655'500)	CHF	153'200
Jährliche Bruttomehrbelastung	CHF	1'414'200
Folge-Mehrerträge	CHF	0
<hr/>		
Jährliche Nettomehrbelastung Laufende Rechnung	CHF	1'414'200

Zu beachten ist, dass 2019 das neue Harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) im Kanton Zürich eingeführt wird. Dieses wird insbesondere auch neue Abschreibungsvorschriften mit sich bringen, welche für dieses Bauvorhaben demnach von Anfang an gelten werden. Wesentlich ist die Umstellung von der degressiven Abschreibung (jährlich 10% des jeweiligen Restwerts) hin zu einer linearen Abschreibung zu einem fixen Abschreibungssatz. Da die Vorschriften für den Ausweis der Kapitalfolgekosten in Abstimmungsweisungen noch ausstehen, wird vorstehend die bisherige Praxis dargestellt.

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Baukredit von CHF 12'610'000 für die Sanierung der Turnhallen und den Neubau einer dritten Turnhalle auf der Schulanlage Halden zu genehmigen und ihn gemäss Art. 11 GO als dringlich zu erklären.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:


Paul Remund
Hansruedi Bauer